- SPOLL –

ELEMENTI TAL-ACTIO SPOLII –

- MIN JALLEGA GHANDU L-ONERU TA' PROVA –

PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 21 ta' Marzu 2002

Kawza Numru : 31
Cit Nru : 87/99/RCP

Joseph Cassar.

vs.

Paul Polidano.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni a fol. 1 tal-process fejn l-attur ippremetta:-

Illi huwa l-inkwilin tal-fond bl-isem ta' "Qormi Store" numru

hdax (11) gewwa Mifsud Ellul Street, Hal-Qormi u dana in forza ta' skrittura privata li ggib id-data tal-1 ta' Novembru 1992, Dok. 'A';

Illi meta l-attur induna li l-konvenut kien ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal xi zvilupp fil-Blokk fejn kien jezisti l-imsemmi store, huwa kien gibidlu l-attenzjoni ghall-fatt li l-fond *de quo* jinsab mikri ghandu liema komunikazzjoni kienet giet servuta wkoll lill-istess Awtorita` ta' l-Ippjanar (Dok. 'B') tant li meta hareg il-permess mitlub (dejjem *saving third party rights*) il-konsulent legali ta' l-attur gie nfurmat dwar dan minghand l-istess Awtorita`;

Illi meta l-attur mar biex jiftah dan l-istore nhar it-28 ta' Dicembru 1998 huwa rrejalizza li ma setax jidhol go fih peress li l-konvenut u/jew nies imqabbda minnu kienu faqghu l-bieb ta' barra u sfrondaw is-soqfa ta' go fih;

Illi dan jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur;

Illi fid-29 ta' Dicembru 1998 l-attur talab il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut biex jigi mizmum milli jkompli jidhollu fl-istess fond u sabiex jiddesisti minn kull agir iehor in konnessjoni ma' l-istess, liema mandat gie milqugh provvizorjament;

Illi l-istess attur talab lill din il-Qorti sabiex lill-konvenut :-

1. Tikkundannah jisporgi l-ispoll minnu kommess billi fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss jerga jirripristina lill-attur fid-dritt tieghu li jkompli jgawdi l-pussess tal-fond *de quo* bhala inkwilin fl-istat li fih kien qabel ma saru l-imsemmija xoghlijiet abbusivi u illegali okkorrendo permezz ta' u taht is-supervizzjoni u direzzjoni ta' periti nominandi;

2. Tordna illi fin-nuqqas li l-konvenut jisporgi l-ispoll fiz-zmien lilu prefiss, jigi awtorizzat l-attur jirripristina hu stess dan l-istess dritt tieghu ta' pussess u dgawdija tal-fond *de quo* bhala inkwilin u jgibu fl-istat pristinu tieghu a spejjes ta' l-istess konvenut bis-supervizjoni u direzzjoni ta' l-istess periti nominati mill-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni datat 29 ta' Dicembru, 1998 u b'riserva ghall-azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi, l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-Dokumenti a fol. 3 u 4 rispettivament tal-process.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata fit-8 ta' April 1999 a fol. 12 tal-process ipprezentata mill-konvenut li permezz taghha eccepixxa:

a. Preliminarjament illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza.

b. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-elementi tal-*actio spolii* ma jikkonkorrux fil-kaz odjern.

c. Salv' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-istess konvenut kif ukoll il-lista tax-xhieda li jinsabu esebiti a fol. 13 tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tal-25 ta' Marzu 1999 ; 21 ta' April 1999 ; 16 ta' Gunju 1999 ; 10 ta' Novembru 1999 ; 22 ta' Marzu 2000 ; 15 ta' Gunju 2000 ; 8 ta' Novembru 2000 ; 14 ta' Dicembru 2000 ; 15 ta' Jannar 2001 ; 15 ta' Marzu 2001 ; 12 ta' Gunju 2001 ; 16 ta' Ottubru 2001 u 20 ta' Novembru 2001 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-21 ta' Marzu 2002.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Paul Farrugia inkluz is-seduta tat-2 ta' Lulju 1999 li fiha kien xehed l-attur sakemm l-inkarigu tieghu gie revokat.

Rat ix-xhieda ta' Joseph Cassar tat-18 ta' Jannar 2000 ; tal-Perit Rueben Abela u P.C. 208 Brian Fenech tal-istess data tat-18 ta' Jannar 2000 u l-affidavit ta' Charles Polidano tat-12 ta' Gunju 2000 u l-konvenut Paul Polidano u Jacqueline Polidano tat-13 ta' Gunju 2000 ; ix-xhieda ta' Michelina Buttigieg tal-15 ta' Gunju 2000

Rat ix-xhieda, d-dokumenti kollha prodotti;

Rat il-verbal tal-20 ta' Novembru 2001 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat id-dokumenti kollha prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. PROVI DOKUMENTARJI

Illi Dok. 'A' esebit a fol. 5 tal-process hija skrittura privata bla data bejn Michelina Buttigieg u Joseph Cassar fejn ta' l-ewwel kriet l-istore bin-numru 11, Triq Ellul Mifsud, Qormi lil ta' l-ahhar u d-dixxendenti tieghu u bil-patt illi huwa jista' jghaddi dan l-istess store lil terzi persuni ghal skop u uzu kummercjali ghal zmien indefinit versu l-kera ta' mhux aktar min Lm65 fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem dekoribbli mill-1 ta' Novembru 1992 u t-tieni skadenza tkun fl-1 ta' Mejju 1993. Il-kerrej (Joseph Cassar) ghandu d-dritt li jaghmel uzu mit-tieqa li tinsab fl-istore u jista' jaghmel uzu minnha x'hin irid. Din l-iskrittura giet iffirmata minn Michelina Buttigieg u Joseph Cassar.

Illi Dok. 'B' hija ittra datata 27 ta' Frar 1998 fejn il-konvenut odjern qed jigi intimat mill-attur sabiex ma jwaqqax il-fond mikri lilu u ma jsirx zvilupp fuq l-istess fond.

Dok. 'BFA ' a fol. 77 tal-process huwa kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat 13 ta' Ottubru 1987 bejn Michelina mart Amabile Buttigieg u Jacqueline Pace fejn Michelina Buttigieg assenjat, bieghet u ittrasferiet a favur ta' Jacqueline Pace li accettat xtrat u akkwistat id-dar numru ghaxra u hdax (10 u 11) Mifsud Ellul Street, Qormi libera u franka.

III. PROVI

Illi fis-seduta tat-2 ta' Lulju 1999 xehed **l-attur Joseph Cassar** fejn qal illi huwa kien kiseb taht titolu ta' lokazzjoni l-fond indikat fic-citazzjoni minghand Lina Buttigieg illum Micallef. Jghid ukoll illi din Micallef kienet qaltlu illi hija kienet bieghet dan il-fond lilu mikri lil certu Padovani u kienet anke irrifjutat illi tiehu l-kera minghand l-attur, izda dan ta' l-ahhar beda jiddepozita l-Qorti. Jghid dan ix-xhud illi huwa kien mar fejn il-fond lilu lokat ghal habta ta' Dicembru 1998 u kien sab illi dan il-fond kien gie demolit. Mistoqsi dwar kif huwa kien jaf illi l-fond lilu lokat gie demolit mill-konvenut, l-attur iwiegeb illi huwa assuma li kien Paul Polidano peress illi l-applikazzjoni relattiva mal-*Planning Authority* kienet saret f'ismu. Oltre dan jghid illi huwa kien kellem lill-istess Paul Polidano fuq it-telefon u kien qallu li *"kien ser iwitti l-fond".*

Illi xehed **il-Perit Rueben Abela** rapprezentant ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni numru PA

2957/97. Mix-xhieda ta’ dan il-Perit Abela jirrizulta illi l-applikazzjoni bin-numru 2957/97 issejjah lill-Paul Polidano ta’ Hal-Farrug Road, Luqa. Jghid ukoll illi fl-24 ta’ Novembru 1998 inhareg permess sabiex jitwaqqa’ bini u jitiellghu zewg flats u zewg garaxxijiet fis-sular t’isfel f’sit li hemm f’Mifsud Ellul Street, Qormi. Jghid illi mill-*file* hemm indikat jirrizulta illi saret oggezzjoni ghal dan l-izvilupp mill-attur lill-Planning Authority.

Illi xehed **P.C. 208 Brian Fenech** fejn qal illi nhar it-28 ta’ Dicembru 1998 sar rapport mill-attur fejn intqal *inter alia* illi *“ghall-habta tan-nofs siegha, il-kwerelant mar fil-garaxx tieghu li jinsab go Triq Mifsud Ellul u sab li l-garaxx li kien mikri ghandu minghand certa Lina Micallef ta’ St. Joseph, Karmenu Camilleri Street, Qormi kien twaqqa’ u ma sabx affarijiet li hu kellu mahzunin gewwa fih. Il-kwerelant qal li qed jaghmel dan ir-rapport ghal skop ta’ referenza futura u ser jfittex parir legali”.*

Illi xehed permezz tal-procedura ta’ l-affidavit **Charles Polidano** li qal illi kienet il-kumpanija tieghu illi fit-28 ta’ Dicembru 1998 waqqet il-fond 10 u 11 fi Triq Mifsud Ellul, Qormi u dan wara li kien inhareg permess biex dan jaqa’ fuq isem Paul Polidano. Jghid ukoll illi Paul Polidano bl-ebda mod ma kien involut personalment f’dan it-twaqqiegh u li l-ingenji u l-impjegati li ntuzaw kienu kollha ta’ Polidano Brothers u l-istruzzjonijiet meta u kif ghandu jsir dan it-twaqqiegh inghataw min impjegati u periti tal-istess kumpanija.

Illi xehed permezz tal-procedura ta' l-affidavit **Paul Polidano** li qal illi martu u cioe Jacqueline xebba Pace kienet xtrat fit-13 ta' Ottubru 1987 minghand Michelina mart Amabile Buttigieg id-dar bl-indirizz numru 10 u 11 fi Triq Mifsud Ellul, Hal-Qormi. Jghid illi meta fil-1997 "*kienu gew sfrondati is-soqfa ta' dawn il-postijiet tal-mara jiena gejt iffaccjat ghall-ewwel darba min Joseph Cassar li qalli li dan il-post kien mikri lilu*". Dan ix-xhud jkompli jghid illi *"…dan mhuwiex minnu peress li la jiena u lanqas marti qatt ma konna krejnielu dan il-post u qatt u fl-ebda hin ma konna ghamilna xi ftehim mieghu li seta' jidhol u juza' dan il-post ghalih*". Jghid ukoll illi "*sussegwentement jiena kont applikajt sabiex dan il-bini fuq indikat jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. Din l-applikazzjoni kienet saret f'ismi personali u l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet tat permess sabiex dan il-bini fil-fatt jitwaqqa' u jinbena mill-gdid. Nghid ukoll pero` li hlief ghal li tfajt l-applikazzjoni jiena ma kontx involut bl-ebda mod fil-process sakemm tigi deciza din l-applikazzjoni. Din kienet thalliet f'idejn il-Periti ta' Polidano Brothers Limited. Nghid ukoll illi jiena personalment bl-ebda mod ma kont involut direttament fit-twaqqiegh u l-bini mill-gdid tal-postijiet in kwistjoni. Kienet Polidano Brothers Limited li hadet hsieb teffetwa dan it-twaqqiegh u kienet hija stess bl-impjegati taghha li waqqet dan il-bini u bnietu mill-gdid*".

Illi xehdet **Jacqueline Polidano** li qalet hija qatt ma kriet dan il-fond imsemmi fic-citazzjoni lil Joseph Cassar u li wara, hija u zewgha skoprew illi "*fil-1992 Michelina*

Buttigieg, u cioe l-persuna li minghandha kont xtrajt fil-1987, kienet ghamlet kitba ta' kera li biha din kriet il-post numru 11 lil Joseph Cassar. Din il-kitba rrid nghid li saret minn wara dahri, minghajr ma kont naf u allura minghajr qatt ma approvajtha. Allura hawn giet sitwazzjoni fejn Michelina Buttigieg l-ewwel bieghet il-postijiet fuq imsemmija lili bhala vojta u mbaghad kriet in-numru 11 lil dan Joseph Cassar".

Illi xehdet **Michelina Buttigieg** li tghid illi hija kienet il-proprjetarja tal-fond 10/11 Mifsud Ellul Street, Hal-Qormi u li hija kienet bieghetu lil Jacqueline Pace. Din Jacqueline Pace illum Polidano kienet halliet lil din Michelina Buttigieg toqghod f'dan il-post sakemm din l-istess Michelina Buttigieg tibni band'ohra. Tkompli tghid illi wara li hija telqet il-barra min dan il-fond li jinsab f'Mifsud Ellul Street, Hal-Qormi, ghall-habta ta' Settembru 1991, u marret toqghod fil-post il-gdid taghha, kien gie ghandha l-attur Joseph Cassar u wara hafna insistenzi (kien mar ghandha xi ghaxar darbiet), hija qablet mieghu li tislifulu ghal sena wahda biss sakemm jirranga l-ispizerija li kellu gewwa l-Mosta. Mistqosija jekk il-firma li hemm fuq id-dokument esebit a fol. 5 tal-process hiex taghha, din ix-xhud tghid illi hi qatt ma iffirmatu dan id-dokument u li din il-firma taghha tinsab fuq dan id-dokument peress illi hija fotokopja.

IV. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI

Illi din il-Qorti kif preseduta diga kellha okkazzjoni li tidhol *in extenso* fiex tikkonsisti l-azzjoni ta' spoll u fil-gurisprudenza nostrana dwar l-istess azzjoni. Fil-fatt issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet deciza fit-13 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet **'Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said'** (Cit. Nru. 2426/97 RCP) fejn intqal illi:

"l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaliha japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 791 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skond l-istess artikoli, u abbazi ta' gurisprudenza konstanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

- *(i) possedesse;*
- *(ii) spoliatum fuisse*
- *(iii) infre bimestre deduxisse*

Illi huwa pacifiku li biex din l-azzjoni tigi esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-oggett li gie minnu spoljat. Ma hux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. *"Hu elementari f' materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet ta' azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess*

b' titolu ta' proprjeta' jew servitu', imma huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto." Imma huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu "*un possesso di fatto*". "*L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess* (Vol XXXVII. P.I. p. 280) **'Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine'** (A.C. 26 ta' Jannar 1996).

"Illi "l-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita` socjali milli fuq principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lill-kwalunkwe pussess, u jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f' idejh; b' mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat fl-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat".

"Illi l-artikolu tal-ligi jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terzi persuni att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-Artikolu huwa markat l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammessibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji." (**'Margherita Fenech vs Paula Zammit'** - P.A. 12 ta' April 1958 Vol XLLI. D 973).

Illi abbazi ta' dan gie wkoll stabbilit konsistentement mal-gurisprudenza taghna li *"l-azzjonijiet possessorji fosthom l-azzjoni ta' spoll ghandhom bhala fondament taghhom il-*

pussess ta' kwalunkwe xorta u bhala objettiv taghhom it-tutela ta' dak il-pussess" (Vol XXXVII. p. III. pg 776).

Illi l-principji gew applikati id-dispozizzjonijiet ta' dawn l-artikoli kontra persuna li sgassat fond anke wara li akkwistat il-fond bil-proceduri tas-subbasta ghaliex il-pussess legali mhuwiex il-pussess fattwali (Art. 311 Kap 12) (**'Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et nomine'** – A.C. 26 ta' Jannar 1996); meta l-pussess tal-attur ma kienx wiehed esklussiv (**'Alfred Pisani et vs Victor Farrugia'** – P.A. (FGC) 21 ta' Jannar 1994); f'kaz ta' ko-possessuri *"meta l-att turbattiv tal-pussess hu mmirat biex jezawtora lill-ko-possessur mill-pusses li jgawdi ma' haddiehor"* (**'Antonia Borg Grech vs Joseph Pavia et'** – P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru 1994); bejn konjugi fuq proprjeta' formanti parti minn komunjoni tal-akkwisti ghaliex *"gie wkoll gustament ritenut li anke l-proprjetarju innifsu jista' jispolja lilhu nnifsu minn hwejgu"* (**'Marthese Borg vs George Borg'** – PA JSP 25 ta' Frar 1993); f' kazi ta' ko-proprieta (**'Joseph Vella vs Salvu Micallef'** – PA JSP 30 ta' April 1991); f' kazi ta' qbiela (**'Carmelo Sacco vs Paul Sacco'** – A.C. 23 ta' Jannar 1988); *(vide* wkoll **'Deborah Vella vs John Vella'** – P.A. (GC) 6 ta' Novembru 1988 u **'Antonio Montebello vs Giuseppe Montebello'** - PA 15 ta' Marzu 1960).

Illi b'dan kollu *"l-imsemmi pussess m' ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest"* (**'Gio Maria Tonna vs Gio Maria Tonna'** – PA HH 21 ta' Frar 1985). Pero' mill-banda

l-ohra *“anke pussess qasir hafna u sahansitra momentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta’ spoll”* (Vol XXXVII. p.II. p.642).

In effetti fis-sentenza “**Marthese Borg vs Gorg Borg**” (P.A. – 25.2.1993) inghad li:-

“*L-univocita` ta’ tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spolljattiva tal-pussess stess.*”

Illi dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet “**Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut**” (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta’ April 1999 fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet li:-

“*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b’ mod konklussiv li kellu ‘un possesso di fatto’ u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni.*” (**‘Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius’** – P.A. 5 ta’ Ottubru 1992).

Illi a bazi tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap 12**, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-

“*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.*”

Illi hekk il-kawza **'Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et'** (P.A. FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta' Gunju 1998 gie riaffermat li:-

"*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**'Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone'** – A. C. 9 ta' Marzu,1992).

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **'Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar'** (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

"*Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss*" kif jghid bl-aktar mod car l-**Artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.

(a) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra il-volonta' tal-pussessur b' mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**'Joseph Scerri vs Spiridione Falzon'** – P.A. A.M. 24 ta' Jannar 1958; **'Joseph Vella vs Salvu Micallef'** – P.A. JSP 30 ta' April 1991).

(b) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet dilatorji (**'Margherita Fenech vs Paolo Zammit'** – P.A. 12 ta' April 1958 - Vol XLLI. Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** – A.C. 23 ta' April,1998).

(c) Illi ta' partikolari interess, fl-ambitu tal-kawza odjerna huwa dak stabbilit fis-sentenza "**Alfred Pisani et vs Victor Farrugia**" (P.A. FGC – 21 ta' Jannar 1994).

"*Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b' din l-azzjoni ta' spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b' din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.*"

(d) L-azzjoni ta' spoll trid issir *"fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spolljattiv'*, b' dan li skond il-pronunzjament fis-sentenza **'Norman Vassallo vs Filomena Esposito'** (A.C.18 ta' Gunju 1993) inghad li:

"meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkonmbi fuq l-eccippjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah."

Illi minbarra dan dawn il-principji gew dejjem ikkonfermati fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **"N.M.J.Agius vs A. Said"** (P.A. RCP 13 ta' Jannar 1999.Citaz. Numru 2426/97/RCP); **"Joseph Mary Debono vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri nomine"** (P.A. 26 ta' April 1999 Citaz. Nru. 1704/98/RCP); **"Dr. Rene` Frendo Randon vs David Sciberras"** (P.A. 20 ta' Mejju 1999. Citaz. Nru. 2459/98/RCP); **"C. Fino & Sons Limited vs Market Consult Limited"** (P.A. 1 ta' Lulju 1999, Citaz. Nru. 1596/98/RCP); **"Maria Concetta Lando vs Eugenio Galea"** (P.A. 15 ta' Gunju 1999, Citaz. Numru 610/99/RCP); **"Christine Ward vs Neville Ward"** (P.A. 13 ta' Lulju 1999, Citaz. Numru 2082/98/RCP); **"Nazzareno Camilleri vs Joseph Buhagiar"** (P.A. 30 ta' Novembru 1999, Citaz. Numru 2328/98/RCP); **"Alan Mckay vs Jacqueline Mckay"** (P.A. 27 ta' Jannar 2000, Citaz. Numru 1660/98/RCP); **"Salvu Gauci vs Gaspare Psaila"** (P.A. 11 ta' April 2000, Citaz. Numru. 1887/97/RCP); **"Abela vs Abela"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 1949/99/RCP); **"John Saliba vs Joanne Refalo"** (P.A. 13 ta' April 2000, Citaz. Numru 467/98/RCP); **"Anthony Micallef vs Doris Micallef"** (P.A. 2 ta' Mejju 2000, Citaz.

Numru 1167/99/RCP); **"Carmelo Fenech vs Joseph Vella"** (P.A. RCP. 3 ta' Ottubru 2000); **"Carmelo Mifsud vs Giuseppi Schembri"** (P.A. RCP 25 ta' Ottubru 2000); **"Clive Simpson vs Louis Muscat et"** (P.A. 13 ta' Frar 2001, Citaz. Numru 2451/98/RCP); **"Neville Xuereb vs Raymond Aquilina"** (P.A. RCP 14 ta' Marzu 2001); **"Marcus Xuereb vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2142/99/RCP); **"NMR Properties Limited vs Raymond Aquilina et nomine"** (P.A. 14 ta' Marzu 2001, Citaz. Numru 2141/99/RCP); **"Giuseppi Spiteri vs Anthony Theuma"** (P.A. RCP 26 ta' April 2001); **"Mark Napier vs Andre` Bianchi"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 692/99/RCP); **"Michael Fenech vs Licari Estates Limited et"** (P.A. 26 ta' April 2001, Citaz. Numru 2139/99/RCP) u "**Paul Carbonaro vs Norman Dimech**" (P.A. 12 ta' Lulju 2001 – Citaz. Numru 632/98/RCP); **"Rita Micallef vs Paul Galea"** (P.A. (RCP) 10 ta' Jannar 2002); **"Paul Farrugia vs Innocenza sive Censina Sammut"** (P.A. (RCP) 30 ta' Jannar 2002); **"Angelo Abela vs Mattew Degariele *et"*** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002); **"Angelo Abela vs Joseph Zahra et"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002); **"Tereza Cachia vs Joseph Caruana"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002) u s-sentenzi tal-lum stess **"Anthony Borg vs Paul Falzon"** (P.A. (RCP) 21 ta' Marzu 2002, u **"Gauci Louis vs Awtorita' tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) 21 ta' Marzu 2002.

V. KONSIDERAZZJONIJIET FATTWALI

Illi qabel xejn din il-Qorti tinnota li man-nota responsiva tal-attur pprezentata fit-12 ta' Dicembru 2001 gie prezentat dokument 'PBL' wara li l-provi kienu maghluqa fis-16 ta' Ottubru 2001, wara li l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza fl-20 ta' Novembru 2001 bil-fakolta' lill-attur sabiex jipprezenta nota responsiva ghal dik prezentata mill-konvenut fl-istess data, u minghajr mal-attur talab il-permess ta' din il-Qorti sabiex jesebixxi tali dokument, anke peress li l-provi tal-partijiet kienu maghluqa u l-kawza kienet differita ghas-sentenza, u ghalhekk il-Qorti tordna l-isfilz tal-istess dokument 'PBL' u tordna li l-istess jinhareg mill-atti ta' din il-kawza.

Illi dwar il-kawza fl-ewwel lok jinghad li l-attur qed jallega li huwa gie spoljat mill-pussess tieghu tal-fond bl-isem *'Qormi Store'* 11, Mifsud Ellul Street, Qorti, li huwa jsostni li kien jiddetjeni b'titolu ta' kera in forza ta' skrittura privata datata l-1 ta' Novembru 1992 li tinsab esebita kemm a fol. 5 tal-process u kemm a fol. 78 tal-process bhala Dok. 'BFA 2' u qed jallega li l-istess fond gie mwaqqa mill-konvenut jew b'ordni tieghu f'xi zmien qabel it-28 ta' Dicembru 1998, meta huwa kien induna li l-istess blokk bini li l-istess store kien jifforma parti kien twaqqa'.

Illi f'dan il-kunetst il-konvenut fit-tieni eccezzjoni tieghu jghid illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-elementi tal-*actio spolii* ma jikkonkorrux fil-kaz odjern.

Illi ghar-rigward ta' din l-eccezzjoni din il-Qorti thoss li hija kompletament bla ebda bazi stante li mix-xhieda prodotta jirriuzlta li jezistu l-elementi kollha tal-*actio spolii* u l-unika kwistjoni li tezisti infatti bejn il-partijiet hija biss min kien il-persuna li kienet *rea* ta’ tali att spolljattiv, punt li ser jigi dibattut u trattat iktar il-quddiem f’din is-sentenza.

Illi dwar l-element ta' pussess jinghad illi l-attur esebixxa kopja ta' skrittura ta' kera bejnu u bejn Michelina Buttigieg (fol. 5 tal-process). Il-konvenut ipprova jirribatti dan l-argument billi esebixxa kopja ta' kuntratt (fol. 77 tal-process) maghmul kwazi hames (5) snin qabel din l-iskrittura bejn l-istess Michelina Buttigieg u Jacqueline Pace illum Polidano. Din il-Qorti, f'dan l-istadju mhux ser tidhol fil-*validita’ o meno* ta' l-iskrittura maghmula bejn Michelina Buttigieg u l-attur u dan peress illi mhux kompitu taghha li tezamina it-titolu li bih l-attur kien qed jiddetjeni l-istess fond, izda biss l-element ta’ pussess jew detenzjoni u dan anke in vista tal-gurisprudenza kopjuza hawn fuq citata.

Illi din il-Qorti l-importanza ta’ tali skrittura f’dan l-istadju ta’ proceduri hija biss li tindika li mid-data hemm indikata l-istess attur ottjena l-pussess tal-istess fond, u ma ingabet ebda prova kontrarja li turi li tali pussess ma kienx jissusisti sal-mument tal-att spoljattiv ; huwa ghalhekk inutili li wiehed jidhol fuq il-validita’ tal-istess skrittura jew li b’xi mod jikkontesta t-titolu tal-istess attur fuq il-fond mertu tal-

kawza odjerna, stante li dan il-gudizzju ghandu jigi riservat ghall-gudizzju separat u certament mhux f'din l-azzjoni ta' spoll, fejn dak li jikkoncerna is-success jew le tal-istess azzjoni huwa l-pussess *ut sic* u l-mera detenzjoni u dan anke di fronti tal-persuni li jallegaw li huma ghandhom titolu jew huma sidien tal-istess fond.

Illi fil-fatt ma jidhirx li dan l-element ta' pussess qed jigi kkontestat mill-konvenut stante li jidher li l-istess konvenut kien jaf b'tali pussess almenu mis-sena 1997 meta l-konvenut kien avvicinah u qallu bl-istess kirja wara li f'dik is-sena kienu sfrondaw xi soqfa tal-istess blokk. Inoltre mill-affidavit ta' Jacquiline Pace, illum mart il-konvenut, li akkwistat l-istess fond b'att pubbliku tat-13 ta' Ottubru 1987, hija ssostni li ghalkemm hija qatt ma kienet kriet l-istess fond lill-konvenut, u jidher li dan inkera ad insaputa taghha fis-sena 1992 mill-avendi kawza taghha Michelina Buttigieg, fl-istess sena tan-1997 hija kienet saret taf bl-ezistenza ta' din l-iskrittura, u bil-pussess *da parte* tal-konvenut tal-istess *store,* anke peress li l-istess konvenut kien avvicina lill-zewgha wara l-isfrondar tal-istess soqfa.

Illi l-element l-iehor ta' l-azzjoni ta' spoll konsistenti fl-att spoljattiv gie wkoll pruvat a sodisfazzjon tal-Qorti. Fil-fatt jirrizulta ampjament illi l-attur kien qieghed juza dan il-fond f'Hal-Qormi sabiex jahzen xi affarijiet tieghu u dan skond ma tindika l-lista a fol. 36 *et seq*. tal-process konsistenti f'lista ta' affarijiet li kienu jinsabu f'dan il-fond demolit. L-attur fix-xhieda tieghu jghid illi wara li twaqqa' l-imsemmi

fond, huwa ma kienx ra b'ghajnejh dawn l-oggetti u ma huwiex fil-fatt kontestat li l-istess bini twaqqa' kollu u inbena mill-gdid b'dan li minn dak in-nhar li l-attur induna b'dan fit-28 ta' Dicembru 1998 sal-lum l-istess attur ma kellux iktar pussess ghall-istess mahzen u ghalhekk ghamel din il-kawza odjerna.

Illi fil-fatt ma hemm l-ebda dubju li l-fond *de quo* gie demolit u dan huwa ammess mix-xhieda ta' Charles Polidano ghan-nom tas-socjeta' Polidano Brothers Limited illi sostna li dan il-fond gie demolit mis-socjeta' minnu indikata fit-28 ta' Dicembru 1998 u tali fatt ta' demolizzjoni gie wkoll ikkonfermat mix-xhieda tal-konvenut u tal-istess martu Jacqueline Polidano xebba Pace.

Illi jirrizulta wkoll li la darba l-att spolljattiv gie kommess fit-28 ta' Dicembru 1998, u l-azzjoni attrici giet prezentata fl-14 ta' Jannar 1999 mela allura l-istess azzjoni saret *entro* ix-xahrejn preskritti mill-ligi ghall-prezentata ta' tali azzjoni u ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-elementi tal-*actio spolii per se* kollha jissussistu.

Illi pero' dan fih innifsu ma jfissirx li tali azzjoni attrici ghandha tigi milqugha stante li biex issir dan irid jigi ppruvat li tali att spoljattiv tat-twaqqieh tal-fond *de quo* sar mill-konvenut jew almenu fuq struzzjonijiet tieghu.

Illi ovvjament l-oneru ta' prova f'dan ir-rigward jispetta lill-attur stante li huwa principju generali li min jallega ghandu

l-oneru tal-prova, u fil-fatt huwa l-istess attur li qed jallega li l-istess spoll gie kommess mill-konvenut, u dan qed jibbazah fuq il-fatt li l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jigi demolit l-istess blokk ta' bini nharget fuq l-istess konvenut, kif fil-fatt gie kkoroborat mill-Perit Rueben Abela rapprezentant tal-istess Awtorita' fix-xhieda tieghu tat-18 ta' Jannar 2000 meta sostna li l-applikazzjoni P.A. 2957/97 giet maghmula mill-istess konvenut.

Illi l-argument tal-attur, kif manifestat anke' min-nota tal-osservazzjonijiet tieghu tat-12 ta' Dicembru 2001 huwa fis-sens li la darba kien l-attur li informa lill-konvenut li huwa kellu pussess tal-istess mahzen u la darba l-applikazzjoni ghat-twaqqieh saret f'isem l-istess konvenut, allura isegwi li hemm provi cirkostanzjali bizzejjed sabiex jigi ppruvat li kien il-konvenut innifsu li kkometta l-istess spoll, u mhux biss izda la darba tali applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar saret mill-istess konvenut *'huwa tenut legalment li jirrispondi ghal dak kollu li jissuccedi in forza tal-istess applikazzjoni anke jekk ghas-sahha tal-argument, personalment huwa ma ndahalx'.*

Illi pero' din il-Qorti ma taqbilx ma l-ahhar ragunament *da parte* tal-attur, u dan peress li l-fatt li tali applikazzjoni giet maghmula f'isem il-konvenut, ma jfissirx li l-istess konvenut effettivament ezegwixxa tali xoghol huwa u lanqas li huwa ta l-ordni sabiex isir tali xoghol ta' twaqqieh. Illi filwaqt li jista' jkun korrett li jinghad li tali fatt jista' jwassal ghall-presunzjoni li tali xoghol gie effettivament maghmul mill-

konvenut jew minn persuni minnu inkarigati, tali presunzjoni u provi cirkostanzjali jaqghu meta jkun hemm provi diretti, cari u skjetti li juri proprju mod iehor, u li jikkontrastaw din il-presunzjoni mehuda mill-istess attur.
Illi fil-fatt mill-provi prodotti mill-konvenut jirrizulta li tali xoghol gie effettwat mis-socjeta' Polidano Brothers Limited, li kkonfermaw li l-istess konvenut ma kien bl-ebda mod involut fl-istess xoghol ta' demolizzjoni u lanqas li ta xi struzzjonijiet sabiex isir tali xoghol. F'dan l-istess xhud Charles Polidano huwa kkoroborat mix-xhieda tal-konvenut innifsu u ta' martu, li hija proprjetarja tal-istess fond, u fil-fatt inxtara minnha meta hija kienet ghadha xebba, u ghalhekk formanti parti mill-assi parafernali taghha.

Illi f'dan ir-rigward wiehed jinnota li tali allegazzjoni u xhieda *da parte* tal-istess konvenut ma giet bl-ebda mod kontradetta mill-attur, li lanqas ghamel kontro-ezami tal-istess xhieda, b'mod li ma gie ppruvat l-ebda *nexus* jew konnessjoni bejn is-socjeta' Polidano Brothers Limited u l-istess konvenut, u fil-fatt ma hemm l-ebda prova migjuba quddiem din il-Qorti li l-istess socjeta' indikata ghamlet dan ix-xoghol fuq inkarigu tal-konvenut, izda l-unika prova li din il-Qorti ghandha hija biss li l-konvenut ma kellu x'jaqsam xejn fizikament mat-twaqqieh effettiv tal-istess fond u lanqas hemm prova li huwa ta xi ordni lill-istess socjeta' sabiex taghmel dan ix-xoghol fuq struzzjonijiet tieghu, anzi mill-provi konvenuti hemm cahda kategorika li dan huwa l-kaz.

Illi mela fuq dan l-isfond min-naha attrici hemm biss, kif ammess mill-istess attur, presunzjoni li tali xoghol sar mill-konvenut ghaliex l-applikazzjoni saret f'ismu, u xejn izjed peress li l-istess attur qal li huwa ma ra lill-hadd iwaqqghu l-istess post tant li sostna li *'la nies ma kien hemm u lanqas ingenji. Istaqsejt lill-gara izda qalu li ma raw xejn',* filwaqt li min-naha l-ohra hemm dikjarazzjoni tal-konvenut, martu u is-socjeta' Polidano Brothers Limited tramite Charles Polidano, li tali xoghol ma sarx mill-konvenut u lanqas sar fuq struzzjonijiet tieghu, izda sar mis-socjeta' Polidano Brothers Limited bla ebda intervent tal-istess konvenut, u allura f'dan il-kuntest, din il-Qorti thoss li abbazi tal-premess jidher car li l-attur ma rnexxilhux jipprova fi grad rikjest mill-ligi li tali spoll gie kommess mill-konvenut, anzi mill-provi prodotti jirrizulta *invece* li dan ma kienx il-kaz, u x-xhieda tal-konvenut f'dan ir-rigward hija kkorroborata minn martu, attwali proprjetarja tal-istess fond u mill-istess Charles Polidano, u tenut kont ta' dan l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-konvenut, stante li kif inghad fl-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenut *huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza*.

Illi f'dan din il-Qorti hija wkoll kkonfortata mill-fatt li l-istess attur konxju tan-nuqqas ta' provi minnu migjuba fil-konfront tal-konvenut sostna fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu li la darba tali applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar saret mill-istess konvenut *'huwa tenut legalment li jirrispondi ghal dak kollu li jissuccedi in forza tal-istess*

applikazzjoni anke jekk ghas-sahha tal-argument, personalment huwa ma ndahalx'.

Illi certament li dan ma huwiex korrett stante li dak li din il-Qorti trid tezamina f'kawza ta' spoll huwa biss li l-element ta' spoll bhala fatt gie attwalment kommess mill-istess konvenut u mhux sabiex wiehed jezamina l-implikazzjonijiet legali fuq l-applikant meta applikazzjoni ghall-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar tinhareg fuq ismu. *Di piu* l-fatt li l-applikazzjoni indikata harget fuq isem il-konvenut ma jfissirx li l-istess konvenut ghamel jew ordna li jsiru ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni, u dan iktar u iktar meta mill-provi prodotti jirrizulta mhux biss il-kuntrarju, izda wkoll li l-istess konvenut lanqas kien il-proprjetarju tal-istess fond, li in verita' huwa proprjeta' parafernali ta' mart l-konvenut, fatt accettat mill-attur kif jidher mid-disa' (9) paragrafu tan-nota tal-osservazzjonijiet tieghu.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha stante li ma giex ppruvat li l-att spolljattiv gie kommess mill-konvenut, anzi gie pruvat li l-istess att lamentat gie kommess minn persuna ohra u konsegwentement l-azzjoni attrici fil-konfront tal-konvenut ghandha tigi michuda.

VI. KONKLUZJONI

Illi ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fis-sens li huwa ma huwiex l-legittimu kontradittur, **tichad it-talbiet attrici** bhala infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
21 ta' Marzu, 2002

Josette Demicoli
Deputat Registratur
21 ta' Marzu, 2002